Texto

Descrição gerada automaticamente

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada na aba “registros auxiliares”, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento e no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado requerimento para inscrição da convenção de condomínio?**  - Quando houver registro de minuta ou da convenção no Livro 3/RA, o número da matrícula deve ser mencionado no requerimento.  Fundamento: artigos 13 e 222 da LRP.  - Quando o requerimento seja físico, não é necessário o reconhecimento de firma, e quando for digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Foi apresentada a minuta da convenção, a convenção ou a ata de assembleia que aditou a convenção?**  - A minuta da convenção de condomínio deve ser apresentada no procedimento de incorporação imobiliária, não sendo registrável no Livro 3/RA.  - A convenção de condomínio poderá ser registrada no Livro 3/RA desde o registro da incorporação imobiliária, ficando dispensada, nessa hipótese, a apresentação da minuta da convenção no procedimento de incorporação.  - Quando tratar-se de instituição de condomínio e não houver o registro da convenção no Livro 3/RA, a apresentação da convenção, para registro, será obrigatória.  - Havendo somente registro da minuta da convenção, o incorporador/instituidor deverá registrar a convenção definitiva no momento do registro da instituição do condomínio.  - A alteração da convenção pode ser realizada somente após o registro da convenção.  - Quando se tratar de alteração específica da convenção, é possível que na ata de assembleia conste uma cláusula de aditamento, constituindo, a ata, parte integrante da convenção registrada.  - Quando tratar-se de registro de instituição parcial de condomínio não é necessário exigir o registro da convenção definitiva ou a declaração expressa mencionada no parágrafo anterior.  Fundamento: artigos 1.088 e 1.096, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.  - Devemos conferir se o nome do condomínio constante nos documentos apresentados é o mesmo que consta nos documentos da incorporação ou da instituição do condomínio. Caso haja divergência será necessário que o interessado protocole a substituição do projeto, especificamente para alteração da denominação, junto à PMF e apresente cópia do protocolo. Esse procedimento foi definido pela PMF e orientado ao cartório, para que haja correspondência das denominações dos condomínios no registro imobiliário e no cadastro municipal.  - A convenção pode ser apresentada em instrumento público ou particular. Quando instrumentalizada na forma pública e em via física, pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada, mas quando na forma particular, deve ser apresentada na via original.  Fundamento: artigos 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **A convenção ou a ata de assembleia que aditou a convenção foi assinada?**  - A minuta da convenção poderá ser assinada somente pelo incorporador.  - A convenção definitiva deve conter a assinatura do síndico.  - A ata de assembleia que aditou a convenção deve ser assinada pelo síndico e pelo presidente/secretário da assembleia.  - Se o instrumento for físico, assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP. |  |  |
| 5 | **Foi apresentada a ata de assembleia que nomeou o síndico?**  - A apresentação da ata pode ser dispensada no caso de minuta da convenção de condomínio, apresentada quando do registro da incorporação, e nos casos em que os condôminos assinem diretamente na convenção.  - A ata pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada, quando estiver registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.  Fundamento: artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil - CC e artigos 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada a ata de assembleia que aprovou ou aditou a convenção?**  - A apresentação da ata pode ser dispensada no caso de minuta da convenção de condomínio, apresentada quando do registro da incorporação.  - Quando tratar-se de alteração específica da convenção, é possível que na ata de assembleia conste uma cláusula de aditamento, constituindo parte integrante da convenção registrada.  - A ata, em via física, pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada, quando estiver registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.  Fundamento: artigos 1.351 e 1.352, parágrafo único do CC e artigos 814 e 815 do CNCGFE/SC.  - O cumprimento do quorum exigido em lei para a aprovação pode ser verificado por declaração expressa constante na ata de assembleia, desde que assinada pelo presidente/secretário e pelo síndico, ou por meio de declaração apartada, assinada pelo síndico, com o respectivo reconhecimento de firma.  - As aprovações da convenção, da alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária dependem de 2/3 dos votos dos condôminos.  - Nos casos de mudança de destinação do edifício ou das unidades imobiliárias deve-se ter ainda a substituição do projeto aprovado, com a consequente retificação da incorporação ou da instituição do condomínio.  Fundamento: artigos 1.333 e 1.351 do CC.  - É possível a realização de assembleia virtual, desde que tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio e sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.  - Nos casos de assembleias realizadas virtualmente, deve ser apresentada uma declaração assinada pelo síndico, com o respectivo reconhecimento de firma, atestando a presença virtual do quorum exigido para a aprovação.  Fundamento: artigo 1.354-A do CC. |  |  |
| 7 | **Quando apresentada a convenção, o instrumento contém os requisitos dispostos no Código Civil?**  - Devemos verificar se a convenção contém os requisitos dispostos nos artigos 1.332 e 1.334 do CC, assim como se alguma cláusula é contrária às disposições legais.  Fundamento: artigo 1.331 e seguintes do CC. |  |  |
| 8 | **Os documentos mencionados nos itens anteriores foram apresentados em via digital?**  - Caso o documento seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **O título foi qualificado positivamente?**  - A convenção de condomínio e as novas convenções aprovadas devem ser objetos de registro no Livro 3/RA.  As atas de assembleia que contenham alterações/aditamentos específicos da convenção devem ser averbadas no Livro 3/RA.  - Após a averbação ou registro no Livro 3/RA, devemos averbar na matrícula do condomínio e em cada uma das matrículas das unidades, caso abertas e quando ainda não houver, o número do seu registro, para publicidade aos adquirentes.  Fundamento: artigo 167, inciso I, item 17, e artigo 178, inciso III, da LRP, artigo 1.333, parágrafo único, do CC, artigo 9º da Lei 4.591/1964 e artigos 728, 1.090, parágrafo 1º, e 1.096, parágrafo 6º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 10 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Registro (sem valor) no Livro 3/RA  Fundamento: item 2.5 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - A convenção definitiva e as novas convenções aprovadas devem ser objetos de registro no Livro 3/RA.  - As convenções relativas a subcondomínios, apresentadas em títulos autônomos, devem ser registradas em matrículas distintas do Livro 3/RA.  - Averbação (sem valor) no Livro 3/RA: por matrícula.  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Após a averbação ou registro no Livro 3/RA, devemos averbar na matrícula do condomínio e em cada uma das matrículas das unidades, caso abertas e quando ainda não houver, o número do seu registro, para publicidade aos adquirentes.  - As atas de assembleia que contenham alterações/aditamentos específicos da convenção devem ser averbadas no Livro 3/RA.  - Mesmo quando tratar-se de convenções autônomas relativas a subcondomínios, registradas em matrículas distintas no Livro 3/RA, devemos realizar apenas uma averbação na matrícula do condomínio e nas matrículas das unidades, caso abertas.  - Cancelamento de Protocolo: - Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento do ISS: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 11 | **O título foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_